



Commune d'OSTHOUSE
Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

**2. Projet d'aménagement
et de développement durable**

**Dossier approuvé
Septembre 2011**

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**
9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement se déclinent à partir des grands principes suivants :

- **Assurer la diversité de l'occupation des territoires et des fonctions urbaines**
- **Favoriser l'intégration urbaine des populations**
- **Valoriser le patrimoine naturel et bâti**
- **Economiser et valoriser les ressources**
- **Assurer la santé publique.**

Le projet d'Aménagement et de développement durable de la commune d'Osthouse s'articule autour de **5 grandes orientations générales** :

- **Développer une urbanisation maîtrisée, organisée et adaptée en cohérence avec les zones bâties existantes,**
- **Protéger et valoriser le patrimoine bâti ancien,**
- **Maintenir et développer l'activité économique en la diversifiant et en veillant à son intégration paysagère et pérenniser l'activité agricole,**
- **Améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants en mettant en place des aménagements et des équipements de l'espace accompagnant le développement du village,**
- **Protéger l'environnement, les ressources naturelles et maintenir les équilibres écologiques.**

I . DEVELOPPER UNE URBANISATION MAÎTRISÉE, ORGANISÉE ET ADAPTÉE EN COHERENCE AVEC LES ZONES BÂTIES EXISTANTES

La collectivité souhaite voir un développement démographique continu, harmonieux et progressif afin de maintenir un apport de population suffisant pour assurer le renouvellement des générations, le maintien des jeunes dans le village et pour maîtriser l'urbanisation.

La municipalité souhaite infléchir la tendance, amorcée depuis 1990, de vieillissement global de la population, permettre aux jeunes ménages du village de construire dans la commune et également d'accueillir de nouveaux habitants.

Le développement de l'urbanisation se fera en cohérence avec la prise en compte des contraintes environnementales.

L'objectif à atteindre en terme d'accueil de population est évalué à environ 1135 habitants maximum à l'horizon 2030. Cet apport de population doit être réalisé de manière progressive et continue afin d'assurer une bonne intégration urbaine des populations et ne pas surcharger les équipements publics existants, notamment scolaires mais de veiller à leur utilisation optimale.

Par conséquent, un phasage de l'ouverture des zones à urbanisation future permettra à Osthause d'avoir un développement continu et progressif.

A) - Accroître de manière raisonnable l'offre de logements et diversifier l'habitat

Pour atteindre cet objectif démographique, la commune souhaite voir se développer l'offre de logements neufs, de manière maîtrisée, organisée et adaptée en cohérence avec les zones bâties existantes et l'habitat se diversifier.

La zone inondable à l'Est et au Sud-Est ainsi que la limite communale au Nord limitent les possibilités d'extension de l'urbanisation. Ainsi le développement de l'habitat s'effectuera de diverses manières :

- par **deux zones d'extensions**, localisées essentiellement au Sud-Ouest et au Nord-Est du tissu villageois, dans la continuité du bâti existant sous forme de lotissements localisés au pourtour du village,
- par **l'implantation de constructions neuves s'intégrant au tissu ancien ou par des opérations de réhabilitation de bâtiments anciens ou de corps de fermes** dans le respect des formes urbaines du village. Ces opérations se feront au gré des opportunités.
Une réglementation adaptée permettra de garantir une meilleure intégration urbaine et architecturale des nouvelles constructions en cohérence avec les zones bâties existantes,
- **une réserve foncière**, située dans le tissu villageois, qui pourra s'ouvrir à l'urba-

nisation uniquement à condition qu'un projet d'ensemble soit défini,
- **deux secteurs de projets**, localisés à l'Ouest du village et à l'Ouest de la RD 288.

Les zones d'urbanisation future prévues, pour deux d'entre elles à moyen terme et pour la réserve foncière à long terme, s'ouvriront par tranches successives en fonction de la capacité d'accueil des équipements publics, notamment les écoles. Le renforcement des équipements publics s'avèrera nécessaire au fur et à mesure du développement du village et de la réalisation des nouvelles extensions urbaines.

La commune souhaite, dans un souci de mixité urbaine, que les types et les formes d'habitat soient diversifiés (typologie des logements, individuels/maisons jumelées ou en bande, maisons bi-famille), **en veillant à développer le secteur locatif dans les opérations nouvelles ou de réhabilitation**. Elle sera également attentive aux opportunités à saisir dans les opérations de réhabilitation de corps de ferme.

La Collectivité entend offrir aux jeunes ménages et aux personnes âgées l'opportunité de rester à Osthouse et répondre ainsi aux divers besoins de la population, dont les jeunes ménages et dans un souci de favoriser le renouvellement de la population.

Afin de ne pas surcharger les équipements publics et le réseau de voirie, le développement de l'habitat devra se faire de manière progressive en plusieurs tranches pour maintenir un rythme moyen de 5-6 logements par an.

La puissance publique **veillera également à l'intégration paysagère des futures opérations d'extension ou de construction**.

Les secteurs d'extension futurs feront l'objet d'orientations d'aménagement particulières.

B) - Limiter la taille des bâtiments collectifs dans le tissu ancien ainsi que dans les extensions futures

Dans un souci de préservation de l'identité du village d'Osthouse, la commune souhaite maîtriser les opérations immobilières au centre du village ainsi que dans les extensions futures pour une meilleure intégration urbaine et paysagère de celles-ci.

Les nouvelles constructions qui viendront s'édifier dans les dents creuses ou après démolition, s'intégreront au mieux dans le tissu ancien, ou encore dans les coeurs d'îlots si les accès y sont suffisants.

C) - Secteurs de développement futurs de la commune

Le développement futur de l'urbanisation se fera également dans les **deux secteurs de projets** affichés à l'Ouest du village et de la RD 288, en intégrant les éléments boisés existants lorsque cela est possible. Si la prise en compte des éléments boisés n'est pas possible, ces derniers seront reconstitués en cohérence avec l'aménagement de ces secteurs de projets.

II . PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ANCIEN

A) - Conserver l'identité du village et les caractéristiques rurales du coeur de village

Dans le village ancien, le patrimoine bâti existant présente encore des caractéristiques rurales et l'occupation du sol est celle d'un village agricole bien que «mité» par de nouvelles constructions.

La collectivité souhaite maîtriser les opérations immobilières au centre du village pour une meilleure intégration architecturale et urbaine des nouveaux bâtiments et encourager le maintien et/ou la transformation des bâtiments anciens.

La préservation de ces caractéristiques (alignement sur rue, volumes ou implantation des constructions en «Schlupf», aspects extérieurs des constructions...) participera à l'identité du village et à son attrait esthétique. Il s'agit de favoriser le maintien et l'entretien du bâti ancien, mais également une meilleure intégration architecturale des nouvelles constructions et des opérations de réhabilitation. La réhabilitation de bâtiments anciens est fortement encouragée.

B) - Valoriser le patrimoine ancien tout en restant attentif à son rôle social

Dans un esprit de conservation et de valorisation du patrimoine ancien dans le vieux village, la collectivité souhaite encourager le maintien d'anciens bâtiments agricoles tout en permettant leur évolution. Elle entend ainsi favoriser le changement de destination des bâtiments en permettant leur reconversion en logements ou en activités, services, compatibles avec le centre ancien, tout en maîtrisant la qualité architecturale de ces changements d'affectation dans les volumes existants.

La valorisation du patrimoine ancien s'accompagnera, selon les opportunités, d'une attention particulière aux biens qui pourraient faire l'objet d'opération d'habitat collectif et/ou social de qualité en acquisition-amélioration ou d'opérations de transformation et de reconversion de bâtiments anciens en gîtes ruraux, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes auberge..., participant au développement du tourisme vert.

Si certains bâtiments agricoles devaient être détruits car inutilisables pour l'habitat ou des activités artisanales ou tertiaires, les nouvelles constructions devront respecter certaines règles urbanistiques afin de s'intégrer à l'existant.

C) - Mettre en valeur le patrimoine bâti et historique

Le patrimoine bâti et historique d'Osthouse est varié et remarquable.

Des maisons à colombages, des fermes, le château des «Zorn de Bulach» classé aux monuments historiques, l'église St-Barthelemy, la chapelle St-Wolfgang, ainsi qu'un panel diversifié d'autres éléments anciens (lavoir, calvaires, croix rurales...), font partie du patrimoine historique de la commune et méritent d'être protégés et mis en valeur.

La préservation de ce patrimoine, présentant un intérêt architectural, participe fortement à l'identité du village et à son attrait esthétique.

D) - Protéger la forme urbaine

L'identité paysagère et l'équilibre du centre ancien et des lotissements existants devront être préservés au travers de leurs formes urbaines et de leurs spécificités.

Ainsi, les évolutions futures du bâti seront encadrées afin de permettre la conservation des principales caractéristiques de leur organisation tout en autorisant leur évolution pour correspondre aux besoins de la population.

III . MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN LA DIVERSIFIANT ET EN VEILLANT A SON INTÉGRATION PAYSAGERE ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune veut se donner les moyens de favoriser l'implantation d'activités artisanales, de commerces et de services de proximité et surtout de maintenir ceux présents sur son ban communal et de pérenniser l'activité agricole.

A) - Pérenniser et développer l'activité agricole en respectant l'environnement

La Collectivité entend pérenniser les activités économiques (artisanales, commerces et services de proximité,...) non nuisantes et non polluantes présentes dans le village, garantir et développer l'agriculture qui participe à la valorisation du paysage lorsqu'elle est diversifiée et respectueuse de l'environnement et permettre le développement des activités liées au tourisme rural.

Ce projet se décline en plusieurs actions :

- La volonté de conserver un ancrage de l'activité artisanale locale dans le village en permettant aux artisans du village d'étendre leur activité et également d'accueillir de nouvelles activités (artisanales, commerces ou services de proximité).
Quant aux entreprises qui cherchent à s'installer dans le secteur, elles s'implanteront dans la zone d'activités d'Erstein mise en place par la Communauté de communes du Pays d'Erstein.
- **La mise en place d'un secteur spécifique dédié aux activités agricoles** (environ 11,1 ha) à l'Ouest du village afin de permettre d'une part, aux exploitations agricoles existants de s'implanter en dehors du village en leur donnant les moyens de se développer dans de bonnes conditions et d'autre part, d'envisager l'installation d'éventuelles exploitations agricoles futures sur le ban communal.
- **Maintenir une agriculture diversifiée et raisonnée basée sur la polyculture et développer l'agro-tourisme.**
Le ban communal d'Osthouse est caractérisé par de riches terres agricoles propices à la polyculture garant d'une certaine qualité paysagère et respectueuse de l'environnement. Il s'agit d'encourager la diversité des cultures qui participe au maintien de la variété et de la qualité des paysages.
L'agriculture participe à la valorisation de l'image et de l'attractivité touristique alsacienne par une politique dynamique d'agro-tourisme (fermes auberge, gîtes ruraux, tables d'hôtes). La mise en valeur et la pérennisation de cette agriculture diversifiée ne peut se faire que grâce à une activité touristique renforcée.

- **Accroître la vente de produits à la ferme.**
L'apport de population dans le village permettra d'accroître le potentiel «client-vente directe».
Le maintien d'une agriculture diversifiée permet d'offrir à la population de vastes panels de produits frais qui peuvent également approvisionner les marchés locaux avoisinants.
- **Mettre en place une politique de gestion entre collectivités et agriculteurs et de pratiques culturelles.**
Encourager les programmes de pratiques culturelles telles que «Fert'ill».

B) - Valoriser et développer les potentialités touristiques et développer une activité touristique basée sur l'agro-tourisme

Les potentialités touristiques doivent être valorisées en développant une activité touristique basée sur l'agro-tourisme.

Ce projet se décline en plusieurs actions :

- **Encourager le développement de structures d'accueil de touristes** (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes auberge,...) en profitant des opportunités de reconversion et de réhabilitation des corps de fermes, des granges et annexes...
- **Mettre en place un itinéraire touristique**, c'est-à-dire un sentier pédestre de découverte, connecté aux communes avoisinantes et reliant un certain nombre de sites naturels, historiques ou culturels à découvrir en se connectant sur les circuits existants.
Ce projet se concrétisera dans le cadre de la charte de développement inter-communal.

IV . AMÉLIORER LE CADRE ET LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS EN METTANT EN PLACE DES AMÉNAGEMENTS ET DES ÉQUIPEMENTS DE L'ESPACE ACCOMPAGNANT LE DÉVELOPPEMENT DU VILLAGE

Afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants, d'accueillir de nouveaux habitants et dans la perspective d'un développement durable, la commune entend renforcer la sécurité des usagers, renforcer certains équipements publics et aménager des itinéraires et sentiers de découverte piétons-cyclables.

A) - Développer les circulations douces sur l'ensemble du ban communal

Cet objectif répond au principe d'assurer la santé publique et aura pour conséquence d'une part, de diminuer les nuisances dues au trafic automobile en réorientant les déplacements vers des modes doux dans les extensions futures comme dans les parties du tissu existant et d'autre part, d'assurer la sécurité des usagers.

La commune s'attachera donc :

- à favoriser, chaque fois que possible, la mise en place de circulations piétonnes et cyclables dans les opérations nouvelles afin d'assurer une meilleure interconnexion entre les extensions futures et le centre du village,
- à améliorer dans le tissu urbanisé les relations entre le centre d'Osthouse, les zones d'habitat et les équipements existants et futurs,
- à assurer, lorsque cela est possible, des cheminements sécurisés pour les jeunes (trajets domicile/école/équipements sportifs et de loisirs),
- à mettre en valeur le patrimoine naturel en renforçant son accessibilité par la mise en place de circuits de randonnées et de découverte,
- et à connecter Osthouse aux bans communaux environnants de la Communauté de Communes du Pays d'Erstein.

B) - Développer les équipements liés à la petite enfance et renforcer les équipements de sports et de loisirs

Le renforcement des équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs s'avèrera indispensable avec l'arrivée progressive et continue de population nouvelle dans les extensions futures. Certains équipements relèvent de l'intercommunalité, tels que les équipements péri-scolaires (crèche, halte-garderie...) qui seront étudiés par

la Communauté de Communes du Pays d'Erstein (dans le cadre d'une réflexion intercommunale).

C) - Sécuriser la traversée du village et certains carrefours en les aménageant

Les entrées du village ainsi que certains carrefours sont particulièrement dangereux. Leur aménagement, le plus souvent sur emprise publique, a pour objectif de réduire la vitesse des véhicules (ralentisseurs, zones 30...) et devra permettre une meilleure visibilité et assurer des passages sécurisés pour les piétons.

D) - Enfouir les réseaux

L'**enfouissement des réseaux** se fera progressivement dans la mesure du possible, au rythme des travaux d'aménagement de voirie dans le tissu bâti ainsi que dans les zones à urbanisation future.

V . PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT, LES RESSOURCES NATURELLES ET MAINTENIR LES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES

A) - Préserver et mettre en valeur les berges et les abords de L'III

Afin d'assurer la préservation de la ressource en eau (nappe phréatique, captage d'eau potable), de veiller à la qualité de l'eau du réseau hydrographique, outre les procédures et les politiques qui s'imposent au PLU (SDAGE, périmètre de captage, plan de prévention des risques d'inondation, forêts,...), la Collectivité protégera, mettra en valeur et/ou restaurera les cortèges végétaux accompagnant les berges de l'III et celles des fossés et autres cours d'eau.

Ainsi, la mise en valeur des berges de ce dernier, se fera par le maintien et/ou la régénération des bandes vertes enherbées le long des cours d'eau dans un but de préservation de la ressource en eau (limiter les risques de pollution par les nitrates, les produits phyto-sanitaires...) et de faciliter les échanges biologiques et écologiques.

Cet objectif s'inscrit dans la «politique de bande verte» du Conseil Général qui est menée dans le cadre de l'intercommunalité.

B) - Protéger et valoriser la zone inondable de l'III

La protection des zones inondables est un impératif législatif et, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la collectivité entend préserver ces secteurs de l'urbanisation et valoriser leurs autres fonctionnalités paysagères, écologiques ou récréatives.

La protection des espèces patrimoniales (faune et flore) liées au milieu de «zone humide de l'III» passe par le maintien des champs d'inondation du cours d'eau qui constituent un biotope à protéger.

C) - Protéger les arbres isolés intéressants, les alignements d'arbres, les zones boisements dans la plaine d'Erstein

Des **arbres isolés intéressants**, des **alignements d'arbres** dans le village ou à sa périphérie ainsi que des **zones arborées** dans les espaces naturels seront protégés. Ils accompagnent le traitement de certaines voies et participent à la qualité paysagère et environnementale de la commune.

Les **parties «boisées»** (forêt d'Osthouse), localisées essentiellement à l'Est du ban communal, servent de réserve écologique et doivent être protégées. L'objectif consiste à **préserver ce type de milieu qui participe à la diversité des paysages**,

à maintenir la végétalisation pour assurer une meilleure stabilité des terrains et à pérenniser ces espaces refuges pour la faune.

D) - Préserver les fossés et mettre en valeur et/ou restaurer le cortège végétal qui accompagne ces corridors biologiques

La collectivité a pour objectif de protéger et de mettre en valeur les corridors écologiques que constituent les fossés et les cours d'eau (Ill, Muhlbach, Zembs). Ceci se fera par le maintien ou la régénération des bandes enherbées le long des cours d'eau et des cortèges végétaux (ripisylve) qui les accompagnent dans un but de lutte contre les inondations, de préservation de la ressource en eau et de pérennisation des échanges biologiques et écologiques.

Les berges de l'Ill seront valorisées en cohérence avec le S.A.G.E.E.C.E. Ill.

La protection de la ripisylve le long des fossés et cours d'eau contribue au maintien des corridors écologiques continus ou discontinus et garantit ainsi les échanges biologiques et écologiques.

E) - Créer une ceinture verte en lisière villageoise au fur et à mesure de la réalisation des extensions futures

Considérant que le paysage perçu est un élément d'identification et d'intégration fort des habitants, la commune se fixe comme orientation de veiller à l'intégration paysagère des futures opérations d'extension ou de construction.

Une **ceinture verte autour du village** sera créée progressivement au fur et à mesure de la réalisation des extensions de l'urbanisation et aura pour objectif d'assurer une transition, un passage harmonieux entre les terrains agricoles et les habitations. Elle sera constituée essentiellement d'essences locales arborées ou arbustives.

Dans les futurs secteurs de projets, les éléments boisés devront être maintenus lorsque cela est possible ou reconstitués.

F) - Aménager les entrées de village et développer leur qualité paysagère

Avec l'accueil sur son territoire de nouvelles extensions de l'urbanisation (habitat, activités, équipements), il est important pour Osthouse de bien identifier et améliorer les entrées de village et, principalement celle au Sud du village qui se verra aménagée et assurera ainsi une double fonction d'entrée de village et de desserte de la zone à urbanisation future.

Première image perçue, les entrées de village sont des points singuliers qui doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les secteurs d'entrées de village doivent être soignés pour améliorer l'image d'Osthouse et la qualité du paysage.